

Rechtskräftige Ausfertigung

Aktenzeichen: 4.1-0004/2017/BL

Rechtskräftig seit 14.02.2020

Exemplar für Bauleitplanung / Bauvollzug des  
Landratsamtes München

## BEBAUUNGSPLAN HÖHENKIRCHEN NR. 45

für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 26/19T,  
26/48T, 26/44, 362/2/T der Gemarkung Hö-  
henkirchen

südlich der Mesnerstraße  
östlich der Anwanderstraße

### SATZUNG

GEFERTIGT:

Starnberg, den 06.02.2020

Vorentwurf:

DIPL.-ING. (UNIV.) HELGA SCHNEIDER  
ARCHITEKTIN REGIERUNGSBAUMEISTERIN  
SOFIENSTR. 10 85540 GRONSDORF/HAAR  
TELEFON 089/430 36 46  
TELEFAX 089/439 32 80

Entwurf:

**Terrabiota**

Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH


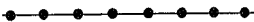
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
08151/9799930

Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn erlässt aufgrund des § 2 (1) in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - , des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

## S A T Z U N G

### A) FESTSETZUNGEN

#### 1. Geltungsbereich; Abgrenzung

- 1.1 Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung in der Fassung vom 06.02.2020 und diesem Satzungstext mit insgesamt 8 Seiten, jeweils in der Fassung vom 06.02.2020.
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.3  Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets oder von Bauräumen

#### 2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach §4 Abs. 2. Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

- 3.1 **GR 200** maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen, z. B. 200 m<sup>2</sup>
- Die maximal zulässige GR ist nur einmal pro Bauraum zulässig und hälftig auf die Doppelhaushälften aufzuteilen.
- 3.2 Die zulässige Grundfläche, incl. der Überschreitung durch die Grundflächen der Wintergärten und Terrassen gemäß A. 5.13, darf durch die Grundflächen der Anlagen nach §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.
- 3.3 **GF 336** maximal zulässige Geschossfläche; z.B. 336 m<sup>2</sup>
- Die maximal zulässige Geschossfläche ist nur

einmal pro Bauraum zulässig und bei einer Bebauung mit Doppelhäusern hälftig auf die Doppelhaushälften aufzuteilen.


3.4 Die Gebäude sind zwingend mit 2 Vollgeschossen zu errichten.

3.5 Die maximale Wandhöhe, gemessen vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut wird mit 6,30 m festgesetzt.

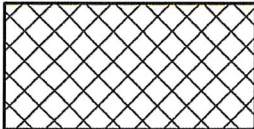
3.6  Höhenbezugspunkt für die Wandhöhe, höhenmäßig auf natürlichem Gelände

3.7 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze  
Die vorgeschriebenen Baugrenzen dürfen durch Balkone, Vordächer etc. bis zu einer Tiefe von 1,50 m, für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,60 m und einer Breite von bis 7 m überschritten werden.

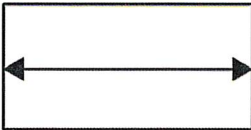
4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten, Zugängen und Terrassen und nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

4.3  Anbauzone für erdgeschossige Wintergärten, max. Tiefe 3,00 m. Siehe dazu auch Festsetzung A 5.13.

#### 5. Bauweise, bauliche Gestaltung

5.1 Die offene Bauweise wird festgesetzt. Zulässig sind in Bauquartier B1 und B2 Einzel- und Doppelhäuser, in Bauquartier B3 ist nur Einzelhausbebauung zulässig.

5.2 Zulässig sind nur Satteldächer mit mittig verlaufendem First.  
Zulässige Dachneigung: 25° bis 35°.

5.3  vorgeschriebene Firstrichtung der Hauptgebäude

5.4 Die Dachdeckung ist mit Ziegel- oder Betondachsteinen in Rot- oder Grautönen auszuführen. Pro Doppelhaus ist eine einheitliche Farbe der Dachdeckung zu wählen.

- 5.5 An der Süd-, Ost- und Westseite der Gebäude sind in die Dachfläche integrierte oder auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- 5.6 Je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus ist jeweils ein einzelstehender Quergiebel mit maximal 3,50 m Breite und einem Satteldach in der Neigung des Hauptdaches zulässig. Quergiebel müssen einen Höhenabstand von mind. 50 cm zum First einhalten und mindestens 1,25 m von der Außenwand und der Kommunitätswand abgerückt werden. Die festgesetzte Wandhöhe darf durch die Quergiebel bis zu einer Höhe von 8,10 m überschritten werden. Bei Errichtung eines Quergiebels sind auf derselben Dachseite keine Gauben zulässig.
- 5.7 Ab 30° Dachneigung sind je Dachseite bis zu 2 Gauben bis zu einer maximalen Breite von je 2,00 m zulässig. Sie haben zum First mindestens einen Abstand von 1,0 m und untereinander und zum Ortgang mindestens ihre Breite als Abstand einzuhalten. Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand betragen.
- 5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.9 Dachüberstände sind in einer Tiefe von mind. 60 cm bis zu max. 1,00 m auszuführen.
- 5.10 Aneinandergebaute Gebäude sind höhen- und profilgleich auszuführen.
- 5.11 Als Materialien an der Außenwand sind zulässig: Verputztes Mauerwerk bzw. Wärmedämmverbundsysteme sowie Holzbekleidungen.
- 5.12 Balkone sind mit Stahl-, Glas- oder Holzbrüstungen zulässig.
- 5.13 Die maximal zulässige Grundfläche darf je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte um maximal 10 m<sup>2</sup> für die Errichtung eines Wintergartens überschritten werden. Wintergärten sind bei Doppelhäusern profilgleich und als Grenzbebauung an der Kommunitätswand zu errichten. Für Terrassen ist eine zusätzliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 15 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte bzw. um 20 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern zulässig.

## **6. Garagen, Nebenanlagen**

- 6.1 Garagen und Carports sind bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m und einer Dachneigung bis maximal 16° zulässig. Die mittlere Wandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika gemessen. Die Dacheindeckung ist auch als Blechdeckung oder als extensiv begrüntes Dach zulässig.
- 6.2 Grenzständige Garagen sind profilgleich an ggf. bereits errichtete oder an derselben Grenze gleichzeitig zu errichtende, grenzständige Garagen auf dem Nachbargrundstück anzubauen.

- 6.3 Nebenanlagen nach §14 BauNVO (z B. Geräte- und Fahrradschuppen) sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> je Grundstück mit einer Wandhöhe von max. 2,20 und einer Dachneigung von 8° bis 15° zulässig. Die Wandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind sie mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu dieser zu errichten und zur Straßenseite mit Sträuchern etc. abzapflanzen. Ausgenommen hiervon sind Müllhäuschen mit folgenden Parametern: optische Integration in die Einfriedung; bis zu 2 m<sup>2</sup> Fläche; Flachdach, optional begrünt

## 7. Grünordnung

- 7.1  Zu pflanzender Baum

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich der Wuchsgröße nachzupflanzen.

Pflanzgröße:

Hochstämme drei- bis viermal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mind. 18/20 cm.

Zulässig sind außerdem alle Obstbaumarten als Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

Die Pflanzung von Thujen ist unzulässig.

- 7.2 Die Garagenwände entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Rad- und Fußweg“ sind mit einem Spalier zu versehen und jeweils 3 Klettergehölzen zu bepflanzen. Im Weg ist hierzu beidseitig ein mind. 30 cm breiter Streifen mit Oberboden herzustellen.

## 8. Öffentliche Verkehrsflächen

- 8.1  Öffentliche Verkehrsfläche

- 8.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Öffentlicher Fuß- und Radweg

- 8.3  Straßenbegleitgrün



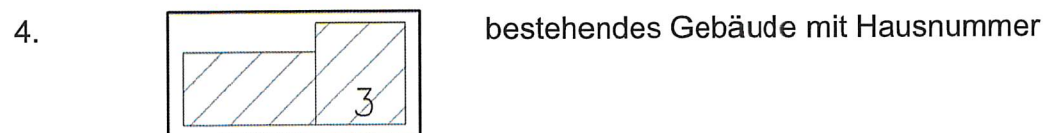
### 9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen sind als sockellose Staketen-, Maschendraht- oder Stabmattenzäune mit einem Mindestabstand zum Boden von 10 cm und einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Die Zäune sind mit standortgerechten Hecken zu hinterpflanzen. Die Hinterpflanzung mit Thujen ist unzulässig.

### 10. Sonstige Festsetzungen



### B) HINWEISE



7. Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn wird hingewiesen. Stellplätze sind gemäß den Vorgaben der Satzung in der jeweils gültigen Fassung herzustellen.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass Kabelverteiler des Stromversorgers oder der Telekom auf Privatgrundstücken zu dulden sind, sofern diese bündig mit dem Leistenstein zur Straßenverkehrsfläche hin errichtet werden.
9. Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Gebäuden entsprechende Vorrichtungen für Photovoltaikanlagen auf den sonnenexponierten Dach- oder Fasadeflächen vorzusehen bzw. diese gleich mit zu errichten.
10. Bei der Versetzung von datierten Grenzsteinen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.  
Bodenfunde sind nach Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
11. Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 in dreifacher Ausfertigung beizufügen.
12. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern; auf die ATV-Arbeitsblätter A138 und M153 wird verwiesen. Soweit als möglich sollen Zufahrten, Wege und Stellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten. Sind die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlags-Freistellungsverordnung zum schadlosen Versickern von Niederschlagswasser sowie die dazugehörigen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser nicht einzuhalten, bedarf es eines wasserrechtlichen Verfahrens.
13. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten ist gemäß Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
14. Vorschlagsliste für heimische, standortgerechte Bäume
- |                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i> (2)      | Feld-Ahorn            |
| <i>Acer platanoides</i> (1)    | Spitz-Ahorn           |
| <i>Carpinus betulus</i> (2)    | Hainbuche             |
| <i>Crataegus monogyna</i> (3)  | Weißdorn              |
| <i>Fagus sylvatica</i> (1)     | Rot-Buche             |
| <i>Fraxinus excelsior</i> (1)  | Gewöhnliche Esche     |
| <i>Prunus avium</i> (2)        | Vogel-Kirsche         |
| <i>Quercus robur</i> (1)       | Stiel-Eiche           |
| <i>Sorbus intermedia</i> (3)   | Schwedische Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> (3)    | Vogelbeere            |
| <i>Sorbus torminalis</i> (2)   | Elsbeere              |
| <i>Tilia platyphyllos</i> (1)  | Sommer-Linde          |
| <i>Tilia cordata</i> (1)       | Winter-Linde          |
| <i>Ulmus carpiniifolia</i> (1) | Feld-Ulme             |
- (1 = 1. Wuchsordnung, > 25 m; 2 = 2. Wuchsordnung, 15-25 m; 3 = 3. Wuchsordnung)
15. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die artenschutzrechtliche Bestimmung des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 04.08.2016 gefasst und am 20.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. (§2 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 20.10.2016 hat vom 19.12.2016 bis 27.01.2017 stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 20.10.2016 hat vom 19.12.2016 bis 27.01.2017 stattgefunden (§4 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 30.04.2016 hat in der Zeit vom 21.05. bis 28.06.2016 stattgefunden (§3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 30.04.2016 hat in der Zeit vom 21.05. bis 28.06.2016 stattgefunden (§4 Abs.2 BauGB).

Die erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.09.2019 hat in der Zeit vom 08. bis 22.10.2019 stattgefunden (§4a Abs.3 BauGB).

Die nochmalige erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit und des Landratsamts München als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 05.12.2019 hat in der Zeit vom 31.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden (§4a Abs.3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2020 wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 06.02.2020 gefasst. (§10 Abs.1 BauGB)

Ausgefertigt:



Höhenkirchen-Siegertsbrunn, .....

07. Feb. 2020

(U. Mayer)  
1. Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans erfolgte am 14.02.20; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 06.02.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Höhenkirchen-Siegertsbrunn, .....

19. Feb. 2020

(U. Mayer)  
1. Bürgermeisterin